



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 54 „Zum Birkenhof“
Gemeinde Hambergen

- Entwurf -

(Stand: 27.08.2020)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben.....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	8
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Anzahl der Wohnungen.....	10
7.4	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
7.5	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
7.6	Geh- und Leitungsrechte	11
7.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
7.8	Flächenübersicht.....	11
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	11
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	11
8.2	Wasserwirtschaft.....	20
8.3	Verkehr	20
8.4	Immissionsschutz.....	21
8.5	Ver- und Entsorgung.....	21
8.6	Landwirtschaft.....	21
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	21

Anlage I: Bauvorhaben Neubaugebiet Hambergen, Zum Birkenhof -Planstraße-, Baugrunduntersuchungen (Worpsweder Baugrundgesellschaft für Bodenuntersuchungen mbH, Worpswede, Stand: 03.02.2020)

Anlage II: Kurzerläuterung, Erschließung B-Plan 54 „Zum Birkenhof“ in der Gemeinde Hambergen (Schott + Schlichting, Hambergen, Stand: 08.09.2020)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hambergen in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Zum Birkenhof“ beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 04.05.2017 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und die sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung von Bauleitplanverfahren zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und ist daher befristet anwendbar bis zum 31.12.2019¹.

Mit Bezug auf den § 13a BauGB gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13b BauGB - analog zu § 13a BauGB - an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB / § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss gem. § 13b BauGB weniger als 10.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 2.687 m² (8.281 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,3) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 10.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen),

¹ Die Einleitung des Verfahrens kann nur bis zum 31.12.2019 erfolgen und der Satzungsbeschluss muss bis zum 31.12.2021 gefasst worden sein.

Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtliche Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Bruns zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 0,83 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Zum Birkenhof“ befindet sich westlich der Bahnhofstraße (K 24) und südlich der Straße Zum Birkenhof. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

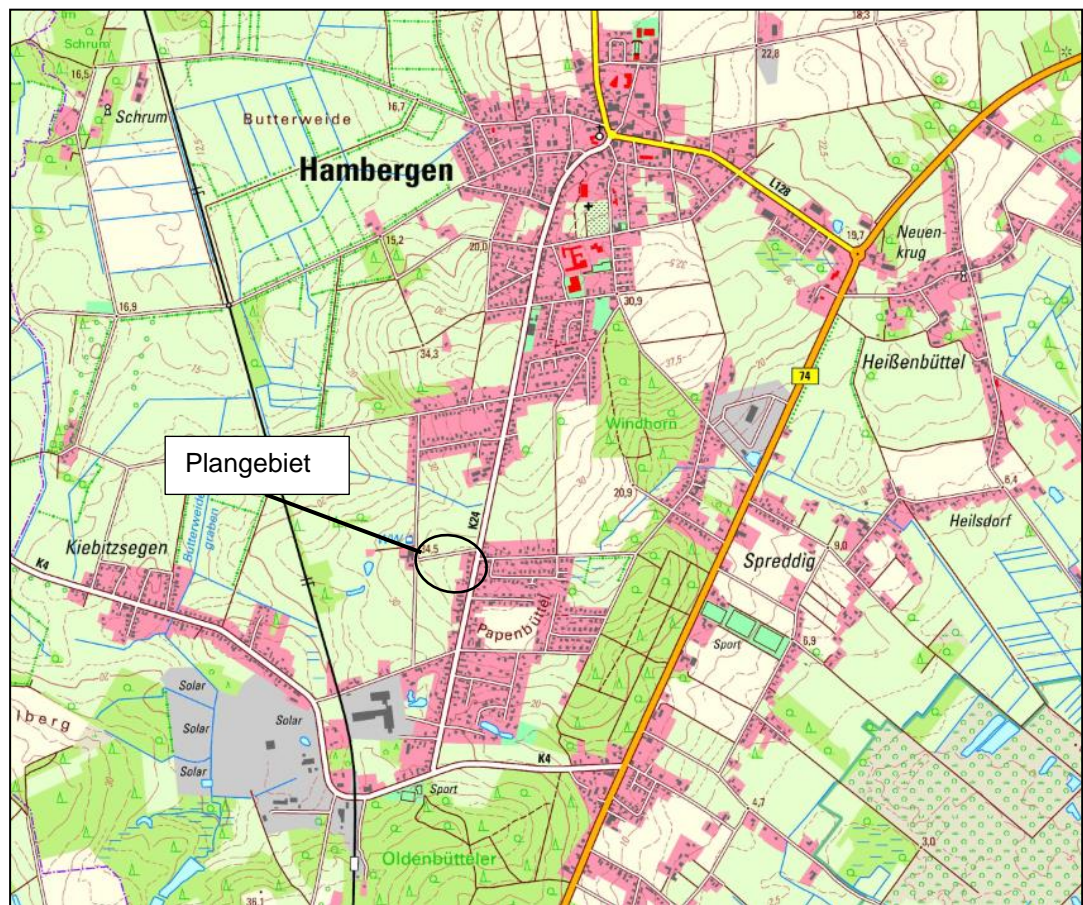


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: LGLN)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz (RROP) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Städtebauliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes*.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP 2008, zuletzt geändert durch Verordnung in der Fassung vom 26.09.2017, die nach ihrer Veröffentlichung am 06.10.2017 in Kraft trat) werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sowie zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

Das Plangebiet ergänzt die bestehende Siedlungsstruktur in Richtung Westen. Es liegt sowohl in der Nähe des Ortskerns von Hambergen mit seinen Infrastruktureinrichtungen sowie dem Einzelhandel zur Nahversorgung der Bevölkerung als auch in geringer Entfernung zum Bahnhof Oldenbüttel, so dass die angestrebte wohnbauliche Nutzung dieses Standortes zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Durch Festsetzungen zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen verbindlich festgelegt, die sicherstellen, dass sich zukünftige Gebäude in die Umgebung und somit das Ortsbild einfügen. Zudem wird entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes zur Gestaltung des Übergangs des zukünftigen Siedlungsbereiches zur freien Landschaft ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Die vorgenannten Grundsätze der Raumordnung werden somit berücksichtigt.

Im Regionale Raumordnungsprogramm 2011 wird der Gemeinde Hambergen, als dem zentralen Ort in der Samtgemeinde Hambergen, die Funktion eines Grundzentrums (RROP 2.1 01) zugewiesen. Das Plangebiet selbst weist eine Darstellung als *zentrales Siedlungsgebiet* auf. Die östlich des Plangebietes gelegene Bahnhofstraße (K 24) ist als *Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr* in der Karte des RROP dargestellt.

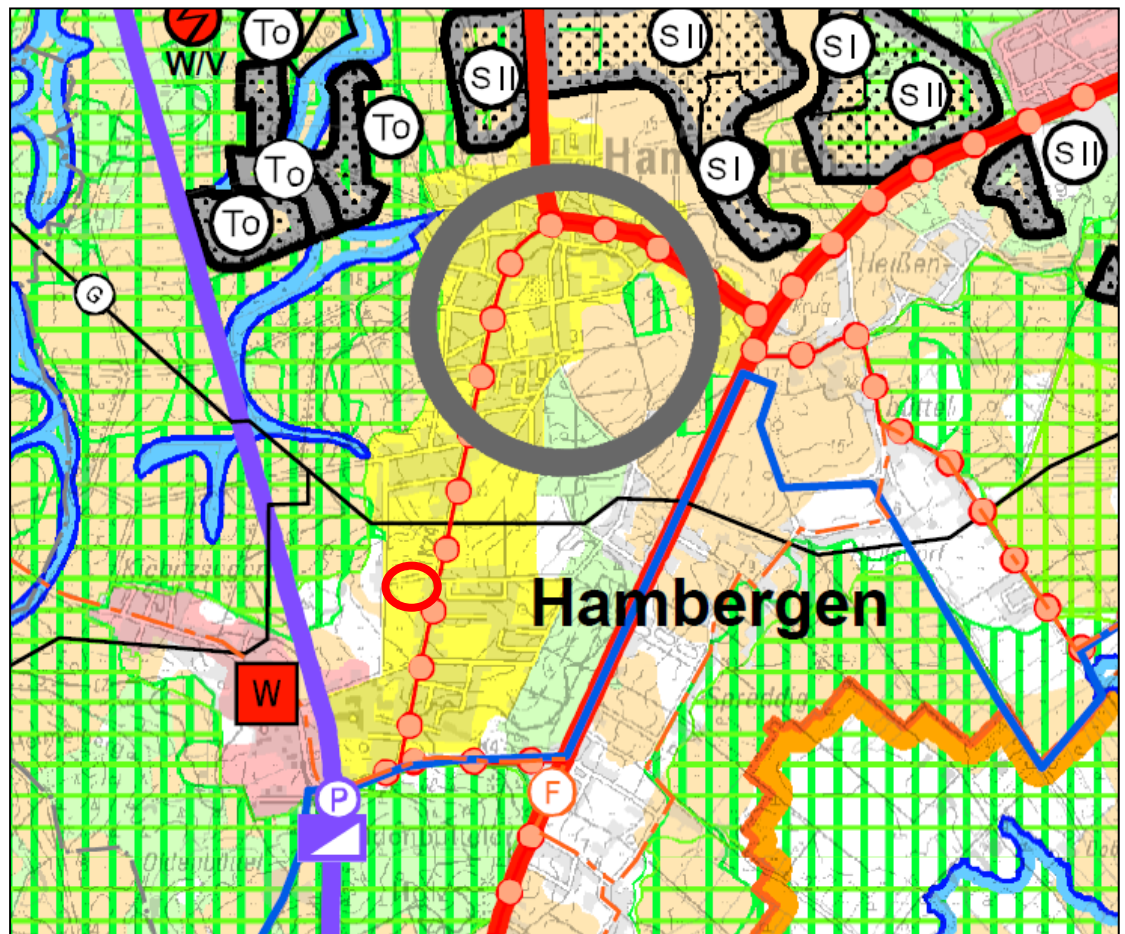


Abb. 2: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: LGLN)

2.1 01 Grundzentrum

„Der Zentrale Ort in der Stadt Osterholz-Scharmbeck ist Mittelzentrum. Die Zentralen Orte in der Samtgemeinde Hambergen und in den Gemeinden Grasberg, Lilienthal, Ritterhude, Schwanewede und Worpswede werden als Grundzentren festgelegt.“

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes im *Zentralen Siedlungsgebiet* wird das Grundzentrum Hambergen in seiner Funktion gestärkt.

2.3 03 Zentrales Siedlungsgebiet

„Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als *Zentrale Siedlungsgebiete* räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten. [...] Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile ist die Siedlungsentwicklung auf eine *Eigenentwicklung* zu beschränken.“

Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet innerhalb des *Zentralen Siedlungsgebietes* der Gemeinde Hambergen. Die Gemeinde möchte mit der Ausweisung eines Wohngebietes dem dringenden Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen und damit zugleich die Funktion des Hauptortes stärken. Dabei sollen Wohnstätten sowohl für Einheimische, als auch Zuzüge entstehen, um so die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser ausnutzen zu können.

4.1.2 Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr

4.1.2 04 „Für regional bedeutsame Busverbindungen werden Vorranggebiete Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr festgelegt.“

„Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen mit den Streckenverbindungen abgestimmt werden.“

Die Haltestelle Bahnhofstraße befindet sich östlich des Plangebietes in der Nähe der Einmündung der Straße Zum Birkenhof und ist somit vom Plangebiet aus sehr gut fußläufig zu erreichen. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsmenge durch eine zukünftige Bebauung des Plangebietes nur geringfügig ansteigen wird, so dass keine Auswirkungen auf die vorhandenen Haltestellen ersichtlich sind. Auch der Anstieg der Nutzerzahlen im Bereich der Haltestellen ist voraussichtlich nur gering. Negative Auswirkungen auf das *Vorranggebiete Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr* sind nicht ersichtlich.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass der vorliegende Bebauungsplan mit den raumordnerischen Vorgaben vereinbar ist.

4.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen aus dem Jahre 1997 (siehe nachfolgende Abbildung) werden das Plangebiet sowie die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Bereiche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Im Osten grenzt eine *gemischte Baufläche (M)* an das Plangebiet, die sich kleinflächig auch in das Plangebiet hinein erstreckt.

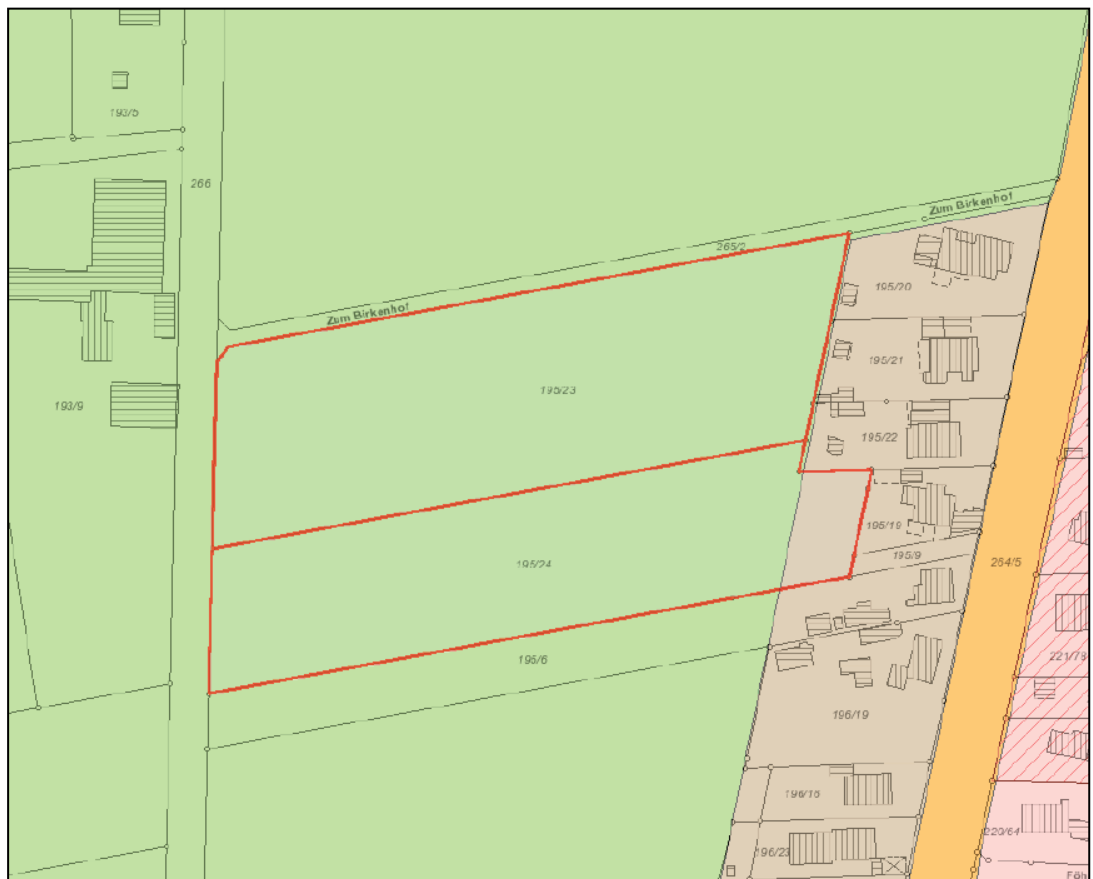


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB kommt § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung, dementsprechend „kann ein *Bebauungsplan*, der von den *Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht*, auch aufgestellt werden, bevor der *Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist*; die *geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden*; der *Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen*.“.

Die Inhalte des Bebauungsplanes, welcher die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* beinhaltet, in dem die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden soll, sind geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle des Gemeindegebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes liegt bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich westlich der Bahnhofstraße (K 24) und südlich der Straße Zum Birkenhof. Es ist bisher unbebaut und wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Von der Bahnhofstraße über die Straße Zum Birkenhof, die sich in der Örtlichkeit eher als landwirtschaftlicher Weg darstellt, kann das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes erschlossen werden.

Sowohl der Ortskern von Hambergen als auch der Bahnhof Oldenbüttel sind über die mit einem Fuß- und Radweg ausgestatteten Bahnhofstraße gut zu erreichen.

Die vorhandene Bebauung östlich des Plangebietes und westlich der Bahnhofstraße wird im Wesentlichen durch neuzeitliche freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser, die von Ziergärten umgeben sind, geprägt. Die Gebäudegestaltung variiert, da sowohl Putz- als auch Rotsteinfassaden vorhanden sind. Lediglich die Dächer sind überwiegend als symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walmdächer gestaltet.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Aufgrund der noch relativ zentralen Lage, der räumlichen Nähe zum Ortskern und zum Bahnhof Oldenbüttel sowie der Lage im *Zentralen Siedlungsbereich* ist das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht sehr gut geeignet, die vorhandene Bebauung zu ergänzen. Es ist vorgesehen, die Fahrbahn der Straße Zum Birkenhof bis zur Einmündung in das Plangebiet zu ertüchtigen und die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes durch den Neubau einer Stichstraße mit Wendeanlage zu ermöglichen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Die Gebäudelängen und -höhen sollen auf das ortsübliche Maß begrenzt werden, damit sich die zukünftige Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

Entsprechend der Wünsche der Altanlieger soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Abstand von 10,0 m zu den Grundstücken Zum Birkenhof 1 sowie Bahnhofstraße 42 und 44 einhalten, um einen Puffer zu den Freizeitanlagen im Bereich der privaten Grundstücke zu schaffen. Das gleiche gilt für den 1,0 m breiten Abstandstreifen westlich des Grundstückes Bahnhofstraße 46.

Zur Eingliederung des neuen Siedlungsrandes in die freie Landschaft soll eine randliche Eingrünung des Wohngebietes erfolgen.

Im Vorfeld der Planung hat sich die Gemeinde Hambergen damit auseinandergesetzt, ob es gem. § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) sowie gem. § 1a Abs. 2 des BauGB (Begründung der Notwendigkeit der

Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) Flächen in der Gemeinde Hambergen gibt, die statt des Plangebietes als Wohngebiet entwickelt werden können, so dass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche vermieden werden kann.

Die Gemeinde verfolgt bei der Entwicklung von Wohngebieten das Ziel, vorrangig auf Flächen im Hauptort zurückzugreifen, dabei aber auch den Bedarf in den einzelnen Ortsteilen im Blick zu behalten. Das Plangebiet liegt innerhalb des *Zentralen Siedlungsbereiches* und damit in einem Bereich, der aus raumordnerischer Sicht für die Siedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet ist. Daher soll mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der lokalen Nachfrage und auch der Nachfrage durch Zuzügler nach Wohnbaugrundstücken entsprochen werden.

Wie bereits erläutert, arrondiert das Plangebiet den vorhandenen Siedlungsbereich. Durch die Inanspruchnahme dieser Flächen kann eine Zerschneidung bislang unzerschnittener Naturräume an anderer Stelle vermieden werden. Zudem ist eine Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke über die Straße Zum Birkenhof möglich, so dass nur eine Stichstraße neu gebaut werden muss.

Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Fläche zwar dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, es handelt sich jedoch um einen Bereich, der aus raumordnerischer Sicht für eine bauliche Entwicklung geeignet ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* zugeführt werden.

Bedingt durch das städtebauliche Ziel, das Gebiet zukünftig vorrangig wohnbaulich zu nutzen, werden bestimmte, gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässige Nutzungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Derartige Nutzungen würden sich entweder aufgrund des Flächenbedarfs oder des initiierten Verkehrs städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen. Es stehen zudem für die vorgenannten Nutzungen Flächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes zur Verfügung. Daher werden diese in den *Allgemeinen Wohngebieten* ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da einerseits eine optimierte Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll, andererseits das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nicht vor Ort versickern kann, wird im *Allgemeinen Wohngebiet* eine *Grundflächenzahl* von 0,3 festgesetzt. Eine **Überschreitung** der festgesetzten *Grundfläche* durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf im *Allgemeinen Wohngebiet* bis zu 50 % betragen. Einschränkungen sollen nicht erfolgen, da für eine angemessene Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Nebenanlagen (z. B. Gartenhaus, gepflasterte Flächen für Mülltonnen) sowie Stellplätze / Garagen mit Zufahrten erforderlich sind.

Die **Anzahl der zulässigen Vollgeschosse** sowie die *maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen* orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und wird mit maximal einem Vollgeschoss sowie einer **maximalen Höhe** von 9,0 m begrenzt. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung dieser Höhe um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile zulässig. Durch diese Regelung kann die maximale zulässige Höhe für das Hauptgebäude ausgeschöpft werden und kleine Bauteile, die kaum eine Wirkung auf das Gesamterscheinungsbild haben, aber aus konstruktiven oder technischen Gründen über die Gebäudeoberkante hinausragen müssen, wie z. B. Schornsteine, zusätzlich realisiert werden.

Als Bezugshöhe für die Festsetzung der *maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen* gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahn der vorgelagerten Erschließungsstraße, bei der die Mitte der Grundstücksfront des jeweiligen Baugrundstückes den maßgeblichen Bemessungspunkt darstellt.

7.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Anzahl der Wohnungen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung werden die **überbaubaren Grundstücksflächen** definiert. Diese werden als zusammenhängende „Bauzonen“ festgesetzt, um eine flexible Grundstücksparzellierung zu ermöglichen. Die zukünftigen Gebäude können somit innerhalb der „Bauzone“ individuell auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordnet werden, z. B. zur Optimierung des Gebäudegrundrisses oder einer günstigen Dachausrichtung in Bezug auf eine Solarnutzung.

Wie bereits erläutert, soll im Plangebiet eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Daher wird die abweichende Bauweise (a) so definiert, dass ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m und Doppelhäusern mit einer Länge von bis zu 25,0 m zulässig ist, im Übrigen jedoch die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten sind.

Da durch die Festsetzung der Bauweise in Kombination mit der maximalen Gebäudelänge nicht abschließend die städtebauliche Dichte innerhalb des Plangebietes geregelt werden kann, wurden Festsetzungen zur **maximalen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude** in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind daher je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Damit besteht die Möglichkeit, innerhalb eines Einzelhauses eine zusätzliche Einliegerwohnung, z. B. für weitere Familienmitglieder, wie Senioren oder erwachsene Kinder, zu schaffen. Ergänzend wird klargestellt, dass falls ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden besteht, für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

7.4 **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann von der Bahnhofstraße (K 24) und anschließend über die Straße Zum Birkenhof erfolgen. Dazu ist es erforderlich, diesen Teilabschnitt der Straße Zum Birkenhof baulich zu ertüchtigen, da der derzeitige Zustand nicht ausreichend ist, um das zukünftige Wohngebiet angemessen verkehrlich zu erschließen.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine Stichstraße mit Wendeanlage erfolgen, die so dimensioniert ist, dass auch Müll- und Rettungsfahrzeuge diese nutzen können.

7.5 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zur randlichen Eingrünung des Plangebietes sowie zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft ist entlang der westlichen und südlichen Grenze des Bebauungsplanes jeweils eine 3,0 m breite Fläche festgesetzt, die mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen ist. Der Bebauungsplan enthält zudem Angaben zur Pflanzdichte und -qualität sowie eine Liste der anzupflanzenden Sträucher. Damit gewährleistet ist, dass die Eingrünung dauerhaft erhalten bleibt, sind Abgänge durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zuständig für die Bepflanzungen ist der jeweilige Grundstückseigentümer. Die Bepflanzung ist in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Außerhalb des Plangebietes ist entlang der westlichen Grenze die Anlage eines Rückhaltegrabens vorgesehen. Um eine direkte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der angrenzenden Baugrundstücke zu ermöglichen, wurde eine Regelung in die textliche Festsetzung aufgenommen, die beinhaltet, dass der Pflanzstreifen von jeweils einer Regenwasserleitung je Baugrundstück gequert werden darf.

7.6 Geh- und Leitungsrechte

Der Boden im Plangebiet weist keine ausreichende Sickerfähigkeit auf, um das anfallende Niederschlagswasser vollständig aufzunehmen. Es ist daher vorgesehen, einen Rückhaltegraben parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Plangebietes anzulegen, in den das Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken und der neuen Stichstraße aufgenommen werden kann. Die für die Ableitung notwendige Regenwasserleitung soll von der Wendeanlage ausgehend in westliche Richtung zum geplanten Graben verlaufen. Dazu ist es erforderlich, die Leitung auf einem zukünftigen Privatgrundstück zu verlegen. Der dafür benötigte Bereich des Grundstückes wird im Bebauungsplan daher als eine mit *Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche* festgesetzt, um diese Leitungstrasse von anderen Nutzungen freizuhalten und eine Beschädigung der Leitung zu vermeiden.

7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Außerhalb des Plangebietes stocken in unmittelbarer Nähe zur Geltungsbereichsgrenze 3 Eichen (Stammdurchmesser: 2 x 0,4 m und 1 x 0,5 m) deren Kronen in das *Allgemeine Wohngebiet* hineinragen. Zum Schutz dieser ortsbildprägenden Bäume wurden die von den Kronentraufbereichen betroffenen Grundstücksflächen in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet und für diese Bereiche festgesetzt, dass jegliche Bodenversiegelungen und Bodenaufschüttungen von mehr als 20 cm nicht zulässig sind. Zudem sind Bodenauffüllungen nur bis zu einer Höhe von 20 cm mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien möglich.

7.8 Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA) davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 551 m ² davon mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche: ca. 78 m ²	ca. 8.874 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 882 m ²
Gesamtfläche	ca. 9.756 m ²

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13b BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 „Zum Birkenhof“ kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Mit den folgenden Ausführungen wird sichergestellt, dass das für eine Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Grundsätzlich wird durch die Standortwahl dem Vermeidungsgrundsatz gem. § 1a Abs. 2 BauGB in einem hohen Maße entsprochen, da intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zudem direkt an den Siedlungsbereich und eine Straße angrenzen in Anspruch genommen werden.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden:

- Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, zum Zweck der Errichtung von Wohngebäuden.
- Nutzung eines Standorts in einer deutlich anthropogen geprägten Umwelt.
- Ausnutzung bestehender Infrastruktur, insbesondere der Bahnhofstraße (K 24) und der Straße Zum Birkenhof. Dadurch wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für Erschließungsanlagen vermieden.
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen auf eine maximale Firsthöhe von 9,0 m, wobei eine Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile um 1,0 m zulässig ist. Durch diese Festsetzung sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude vermieden werden.
- Reduzierung der für *Allgemeine Wohngebiete* nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3.
- Verbot von Versiegelungen und / oder Bodenaufschüttungen > 20 cm in den Kronentraufbereichen dreier Eichen. Bodenaufschüttungen dürfen zudem ausschließlich durch wasser- und luftdurchlässige Materialien und auch nur bis zu einer Höhe von 20 cm erfolgen.

Das Plangebiet wurde bisher als Grünland mit Weidenutzung bewirtschaftet. Es befindet sich im Süden des Kernorts der Gemeinde Hambergen.

Durch die Festsetzung zweier Flächen für *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* im Bebauungsplan Nr. 54 „Zum Birkenhof“, werden die Kronentraufbereiche dreier außerhalb des Plangebiets stockenden Eichenbäume vor Versiegelungen und / oder Aufschüttungen > 20 cm bewahrt. Zwei der Eichen stocken entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets an der Straße Zum Birkenhof. Der dritte Einzelbaum befindet sich östlich des Plangebiets auf dem Flurstück 195/22.

Das Plangebiet ist durch die Straße Zum Birkenhof im Norden an die Kreisstraße K 24 (Bahnhofstraße) angebunden, welche bis in das Zentrum Hambergens führt und eine wichtige Hauptverkehrsstraße darstellt. Östlich wird das Plangebiet durch bereits bestehende Wohnbebauungen begrenzt. Südlich und westlich des Plangebiets werden sich nach der Umsetzung des Planvorhabens auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden.

Großflächige Versiegelungen sind im Plangebiet nicht vorhanden, jedoch befinden sich im Osten des Plangebiets drei kleinflächig durch offene Unterstände versiegelte Bereiche.

Für das Plangebiet wurde bisher kein rechtsgültiger Bebauungsplan erstellt.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Im vorliegenden Planungsfall erfolgt die Bewertung anhand des sogenannten Breuer-Modells² von 1994 in seiner aktualisierten Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild eine 3-stufige Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, sonstige Sach- und Kulturgüter, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgebiete / -objekte zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

² Breuer, W., 2006. Ergänzung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2006, S.72). Hannover. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

Tab. 1: Wertstufen nach Breuer (2006)

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Hambergen und dort westlich der Bahnhofstraße. Westlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandbereiche an. Die landwirtschaftlichen Flächen lockern das Erscheinungsbild der Siedlung auf und unterstreichen deren ländliche Ausprägung. In der Umgebung des Plangebiets dominiert Grünland- und Weidenutzung auf den Flächen.

Aufgrund der Vielzahl von Grünlandflächen in der direkten Umgebung des Plangebiets kommt diesen lediglich eine vergleichsweise geringe Bedeutung als Ort der Frischluftentstehung zu.

Dem Plangebiet können aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung keine Erholungsfunktionen oder sonstige positive Eigenschaften, die der Gesundheit des Menschen zuträglich sind zugewiesen werden. Die Beweidung des Plangebiets kommt dem ländlichen Erscheinungsbild der Siedlung zugute. Spaziergänge sind im und entlang des Plangebiets, aufgrund dessen Beweidung, kaum möglich. Die Straße Zum Birkenhof besitzt zudem keinen befestigten Fußweg. Die östlich des Plangebiets befindliche K 24 emittiert Schall-, Geruchs- und Schadstoffemissionen. Das Plangebiet besitzt jedoch durch eine bereits bestehende Wohnbebauung keinen unmittelbaren Kontakt zur K 24. Durch die im Osten des Plangebiets befindlichen Wohngebäude werden keine übermäßigen Schall-, Geruchs- und / oder Schadstoffemissionen erzeugt. Anfallende Luftschadstoffemissionen können durch die Nähe zur offenen Landschaft sowie durch die vergleichsweise niedrige bestehende und geplante Bebauung zügig abtransportiert werden. Zusammenfassend besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen.

Die in der direkten Umgebung des Plangebiets befindlichen Einzelbäume sind einem harmonischen Gesamtbild des Landschaftsausschnitts zuträglich. Eine innerhalb des Plangebiets stockende Birke (Stammdurchmesser 0,4 m) besitzt keine besondere Bedeutung für den Erholungswert des Plangebiets. Das Plangebiet eignet sich nur in stark eingeschränktem Maß zur Beobachtung wildlebender Tierarten. Die Grünlandvegetation bietet Insekten, wie beispielsweise Tagfaltern, eine Lebensstätte. Das allgemeine Wohlbefinden der lokalen Bevölkerung wird durch das Plangebiet nicht in einer erwähnenswerten Weise beeinflusst, da sich eine Vielzahl ähnlicher Bereiche in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets und der Ortschaft befinden.

In der Preußischen Landesaufnahme von 1900 wird das Plangebiet als unbebaut dargestellt. Eventuell vorhandene Heimatgefühle könnten sich auf die landwirtschaftliche Nutzung des Standorts beziehen, jedoch sind in der näheren Umgebung des Plangebiets ähnliche Flächen vorhanden, wodurch sich keine besondere Bedeutung für das Heimatgefühl der ortsansässigen Bevölkerung ergibt.

Das Plangebiet besitzt keine sonstigen sozial- bzw. gemeinschaftsstiftende Funktion. Nach der Umsetzung der Planung kommt dem Gebiet eine Bedeutung als Wohnstandort zu.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden sich Schall- und Geruchsemissionen im gesetzlich festgelegten Rahmen bewegen. Der Verkehr auf der Straße Zum Birkenhof wird sich durch die geschaffene Wohnbebauung voraussichtlich leicht erhöhen. Zudem fallen durch die erfolgreiche Wohnbebauung zukünftig zusätzliche Schallemissionen an.

- ⇒ Werden Parameter herangezogen, welche das Wohlbefinden, die Gesundheit, Heimatgefühle und die Schallemissionssituation berücksichtigen, kann dem Plangebiet vor und nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 54 eine *allgemeine Bedeutung* (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

Schutzgut Fläche

Die Fläche des Plangebiets befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung und weist im Osten kleinflächige Versiegelungen durch drei Unterstände auf. Die innerhalb des Plangebiets bestehenden Versiegelungen umfassen ca. 100 m² Bodenoberfläche.

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 54 wird eine teilweise Versiegelung der Fläche des Plangebiets durch Wohngebäude und deren Nebenanlagen und Zufahrtsstraßen hervorrufen.

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung wird eine am Siedlungsrand gelegene, landwirtschaftliche Fläche zum Zweck der Errichtung moderner Wohngebäude (Einzelhäuser und Doppelhäuser) überplant. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 54 kommt es zu Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

- ⇒ Den zukünftig versiegelten Flächen des Plangebiets kommt nach der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 54 lediglich eine *geringe Bedeutung* (Wertstufe 1) zu.
- ⇒ Die nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 54 unversiegelten Flächen besitzen weiterhin eine *allgemeine Bedeutung* (Wertstufe 2).

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Fläche des Plangebiets befindet sich in Grünlandnutzung. Abgesehen von drei Unterständen ist das Plangebiet frei von Versiegelungen. Durch die bestehende Bewirtschaftung bzw. Beweidung der Flächen wird die natürliche Sukzession innerhalb der Flächen kontinuierlich gestört und unterbrochen. Natürliche Lebenszyklen sind nur für einige stresstolerante Arten zu durchlaufen.

Mit der Beweidung geht die Schaffung kleinräumiger Biotope einher, wodurch sich die Anzahl der vorkommenden Arten im Vergleich zu intensiver bewirtschafteten Grünlandbereichen erhöht. Beispielsweise entstehen durch Viehtritt offene Bodenbereiche, welche von einigen Tagfalterarten als Habitat genutzt werden können.

Die gesamte Fläche des Plangebiets ist dem Biotoptyp *Artenarmes Extensivgrünland (GE)* zuzuordnen. Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 54 geht mit der Überplanung des Grünlandbiotops einher. An dessen Stelle tritt eine Wohnbebauung sowie Hausgärten und Rasenflächen. Die Anlage von Hausgärten kann einer Erhöhung der Artenzahl zuträglich sein. Innerhalb des Biotoptyps *Artenarmes Extensivgrünland (GE)* befindet sich zudem eine Birke, welche dem Biotoptyp *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* zuzuordnen ist sowie drei offene Holzunterstände, die als *Sonstiges Bauwerk (OYS)* anzusprechen sind.

Entlang der außerhalb des Plangebiets verlaufenden Straße Zum Birkenhof stocken fünf weitere *Einzelbäume (HEB)*. Im Bebauungsplan Nr. 54 werden zwei dieser Einzelbäume berücksichtigt, indem ihre Kronentraufbereiche durch entsprechende Regelungen in den textlichen Festsetzungen frei von Versiegelungen und Aufschüttungen > 20 cm bleiben werden. Östlich des Plangebiets befindet sich zudem ein Einzelbaum auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 195/22. Dieser wird ebenfalls durch ein Versiegelungsverbot und einer höchstmöglichen Bodenaufschüttung von nicht mehr als 20 cm in seinem Kronentraufbereich geschützt. Die insgesamt drei durch Maßnahmen in ihrem Kronentraufbereich geschützten Einzelbäume (Stieleichen) bieten auch zukünftig einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum.

Der durch die vorliegende Bauleitplanung überplanten Birke im Südosten des Plangebiets kommt zukünftig keine Bedeutung zu. Sowohl die Bäume entlang der Straße, als auch die innerhalb des Plangebiets stockende Birke sind dem Biotoptyp *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* zuzuordnen, für welchen bei Verlust ein Ersatz (E) in unmittelbarer Umgebung zu schaffen ist.

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets ist eine Eingrünung auf zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen auf welchen sich gemäß der im Bebauungsplan Nr. 54 festgeschriebenen Pflanzliste *Strauch-Baumhecken (HFM)* entwickeln werden. *Strauch-Baumhecken (HFM)* stellen artenreiche Biotope dar, welche Lebensräume und Nahrung für eine Vielzahl von Tieren bereitstellen. Durch die Pflanzung standortgerechter heimischer Gehölze wird die *Strauch-Baumhecke (HFM)* naturnah gestaltet. Die Schaffung des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke (HFM)* geht mit einer Aufwertung der Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere einher. Die Gehölze bilden eine Lebensgrundlage für viele Tierarten und bieten kleinräumige Freiräume zur Ansiedelung natürlicher Vegetation.

- ⇒ Das *Artenarme Extensivgrünland (GE)* besitzt aufgrund dessen Überplanung zugunsten eines *Allgemeinen Wohngebiets (WA)* zukünftig eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.
- ⇒ Das *Sonstiges Bauwerk (OYS)* besitzt aufgrund der bestehenden Versiegelung nur eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, die durch die Entwicklung eines Wohngebietes mit seiner Bebauung und Versiegelung nicht verändert wird.
- ⇒ Das an die Stelle der landwirtschaftlichen Flächen tretende *Locker bebauter Einzelhausgebiet (OEL)* besitzt lediglich eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Durch die Anlage von Hausgärten und Rasenflächen ergibt sich die Möglichkeit einer Attraktivitätssteigerung des Gebiets für diverse Tierarten.
- ⇒ Den außerhalb des Plangebiets befindlichen *Einzelbäumen (HBE)* kommt nach Umsetzung des Planvorhabens auch weiterhin eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Die überplante Birke innerhalb des Plangebiets verliert ihre Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Gemäß den Vorgaben der Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen wäre ein Verlust dieses Biotoptyps durch Ersatzpflanzungen (E) in unmittelbarer Umgebung des Ursprungsbiotops auszugleichen.

Schutzgut Boden

Die Fläche des Plangebiets befindet sich in der Bodenregion einer Geest und hier in einer Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Im Plangebiet sind die Bodentypen *Mittlerer Pseudogley-Podsol* sowie *Mittlerer Podsol* vertreten, wobei der erstgenannte der Bodenlandschaft „Lehmgebiete“ und der zweitgenannte der Bodenlandschaft „Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen“ zugehörig ist.³

Durch die vormalige agrarische Nutzung des Plangebiets ist es bereits zu einschneidenden Veränderungen innerhalb der Bodenmatrix gekommen. Insbesondere die Bearbeitung der oberen Bodenhorizonte mit landwirtschaftlichen Maschinen sowie Viehtritt störte die natürliche Pedogenese erheblich.

Die Umsetzung des Planvorhabens geht mit Abgrabungen und Aufschüttungen sowie mit Verdichtungen und Versiegelungen von Boden durch Bebauung und den Baubetrieb auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche einher.

Die gut mit Nährstoffen versorgten Hausgärten und Rasenflächen können zur Anreicherung des Bodens mit organischem Material führen und somit zur Verbesserung bodenkundlicher Parameter beitragen, wohingegen in den zukünftig versiegelten und überbauten Bereichen des Plangebiets keine Verbesserungen der Bodenverhältnisse erfolgen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 54 setzt *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* mit einer Gesamtfläche von ca. 551 m² fest. Auf diesen Flächen kann zukünftig eine ungestörte Bodenentwicklung erfolgen. Die restlichen Böden des Plangebiets unterliegen in Zukunft keiner natürlichen Bodenentwicklung.

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, NIBIS Kartenserver 2020. Abgerufen am 05. Mai 2020 unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 9.756 m², wobei das Schutzgut Boden im *Allgemeinen Wohngebiet* bis zu der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der zusätzlichen Überschreitung von 50 % der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen beeinträchtigt werden darf.

Der theoretische Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Produkt der zukünftig versiegelbaren Fläche mit dem Kompensationsfaktor. Der Kompensationsfaktor beträgt entsprechend des Breuer-Modells (2006) 0,5 für die nicht in besonderer Weise schutzwürdigen Böden des Plangebiets. Der weitaus größte Bodenbereich des Plangebiets unterliegt als *Mittlerer Pseudogley-Podsol* jedoch einem besonderen Schutzstatus gemäß § 1 BBodSchG und ist nach Breuer (2006) im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Der besondere Schutzstatus resultiert aus der hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit (BFR5, BFR 6) der im Plangebiet anstehenden Böden.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Straßenverkehrsfläche nimmt eine Fläche von ca. 882 m² ein. In diesem Bereich ist die Bodenoberfläche zukünftig als vollständig versiegelt zu betrachten. Die Straßenverkehrsfläche versiegelt ausschließlich Flächen des *Mittleren-Pseudogley-Podsols* und damit einen besonders schutzwürdigen Boden.

Tab. 2: Berechnung des theoretischen Kompensationsbedarfs

	Nicht in besonderer Weise geschützter Bodenbereich	Besonders schutzwürdiger Boden gem. § 1 BBodSchG
Bodenart	Mittlerer Podsol	Mittlerer Pseudogley-Podsol
Flächengröße	ca. 367 m ²	ca. 9.389 m ²
Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen	-	ca. 882 m ²
Flächengröße der beeinträchtigten Bodenbereiche des Allgemeines Wohngebiets	367 m ²	9.389 m ² - 882 m ² = 8.507 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,3
Zusätzlich zulässige Überschreitung (50 %)	0,15	0,15
Zulässige Versiegelung des Allgemeinen Wohngebiets (WA)	367 m ² x 0,45 = 165 m ²	8.507 m ² x 0,45 = 3.828 m ²
Kompensationsfaktor zur Versiegelung der Böden des Allgemeinen Wohngebiets (WA)	0,5	1,0
Bestehende Versiegelungen	ca. 37 m ²	ca. 62 m ²
Theoretischer Kompensationsbedarf	(165 m ² - 37m ²) x 0,5 = 64 m ²	(882 m ² + 3.828 m ² - 62 m ²) x 1,0 = 4.648 m ²
Theoretischer Gesamtkompensationsbedarf		64 m ² + 4.648 m ² = 4.712 m²

In der Summe ergibt sich ein theoretischer Kompensationsflächenbedarf von **4.712 m²**.

- ⇒ Das Schutzgut Boden besitzt nach Umsetzung der Planung in seinen nicht beeinträchtigten Bereichen eine *allgemeine Bedeutung* (Wertstufe 2).
- ⇒ Den Böden bereits oder zukünftig versiegelter Bereiche kann lediglich eine *geringe Bedeutung* (Wertstufe 1) zugemessen werden.

Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer im Plangebiet. Gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen⁴ besteht keine erhöhte Gefahr von Überschwemmungen oder Hochwassern. Der Wasserhaushalt des Plangebiets wird durch die erfolgenden Bauungen beeinträchtigt. In den zukünftig versiegelten Bereichen kann kein Niederschlagswasser mehr versickern.

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2020. Umweltkarten Niedersachsen. Hannover. Abrufbar: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

Davon betroffen sind die Flächen der Wohngebäude und ihrer Nebenanlagen sowie Straßenverkehrsflächen. Westlich des Plangebiets soll ein Regenrückhaltegraben angelegt werden. Das Niederschlagswasser soll südwestlich des Plangebiets in einen entlang der Straße Am Wasserwerk führenden Graben eingeleitet werden. Der natürliche Wasserhaushalt wurde durch anthropogen verursachte Bodenveränderungen im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets bereits in der Vergangenheit erheblich beeinträchtigt.

⇒ Dem Schutzgut Wasser kann vor und nach der Umsetzung der Planung eine *allgemeine Bedeutung* (Wertstufe 2) zugemessen werden.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die Bebauung des Plangebiets mit Einzel- und Doppelhäusern wird sich das herrschende Mikroklima leicht verändern. Bodennahe Luftströme werden umgelenkt und die zusätzliche Wohnbebauung wird mit einer erhöhten Wärmeabstrahlung durch die Bebauung einhergehen. Der Luftschadstoffeintrag ist derzeit gering und erhöht sich durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 54 durch die zusätzlichen Anwohner nur geringfügig. Luftschadstoffe werden durch die herrschenden Luftströme und die vergleichsweise „lockere“ Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie der Nähe zur offenen Landschaft zügig abtransportiert.

⇒ Das Schutzgut Klima / Luft besitzt sowohl vor als auch nach der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung eine *allgemeine Bedeutung* (Wertstufe 2).

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild lässt sich durch die Betrachtung der drei Faktoren Natürlichkeit, Historische Kontinuität und Vielfalt beschreiben ⁵.

Der Faktor Natürlichkeit ist im Plangebiet kaum erkennbar. Durch die vergleichsweise extensive Bewirtschaftung der Grünlandflächen können sich kleinflächig natürlicherweise vorkommende Arten etablieren. Durch Viehtritt unterliegt die Bodenoberfläche kleinräumigen Störungen, wodurch sich Speziallebensräume bilden können. Beispielsweise bevorzugen einige Tagfalterarten offen anstehende Bodenbereiche als Habitat. Die auf den Grünlandflächen befindlichen Blühpflanzen gelangen teilweise bis zur Blüte, wodurch sich ein natürliches Bild einer anthropogen gestalteten Landschaft ergibt. Sowohl der Blütennektar als auch andere Pflanzenteile stellen für Insekten eine Nahrungsgrundlage dar. Natürliche Lebensgemeinschaften können sich aufgrund der Nähe zur bestehenden Siedlung sowie der Beweidung des Grünlands nur schwer etablieren. Die Natürlichkeit der Artzusammensetzung wird sich in den Bereichen der anzulegenden *Strauch-Baumhecken (HFM)* deutlich erhöhen. Eine natürliche Dynamik ist bisher nur sehr eingeschränkt vorhanden, die durch die Beweidung verursachten Trittschäden innerhalb der oberen Bodenhorizonte tragen jedoch zu einer natürlichen Dynamik und der Bildung von Nischen bei. Zukünftig wird eine natürliche Dynamik nur noch in den Bereichen der *Strauch-Baumhecke (HFM)* vorhanden sein.

Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ist der freie Wuchs und eine Spontanität der Pflanzenwelt kaum erlebbar. Die vorkommende Spontanvegetation kann ihren jahreszeitlichen Zyklus aufgrund der erfolgreichen Beweidung in lediglich sehr kleinen Bereichen durchleben. Wildlebende Tiere bzw. ihre Lautäußerungen sind im Plangebiet aufgrund der innerörtlichen Lage kaum vorhanden. Die gemäß Bebauungsplan Nr. 54 zu entwickelnden *Strauch-Baumhecken (HFM)* bieten Tieren zukünftig einen Lebensraum in einer stark anthropogen geprägten Umwelt. Das Vorkommen von Tieren im Plangebiet wird sehr stark durch den Menschen bedingt, daher ist nicht von einer natürlichen Dichte der Tierbestände auszugehen und auch in Zukunft nicht zu erwarten.

In der Preußischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1900 wird das Plangebiet als Heide dargestellt. Die Preußische Landesaufnahme vermerkt Wiesen und Weiden gesondert, jedoch sind diese für das Plangebiet nicht vermerkt. Dementsprechend muss von einem

⁵ Köhler und Preiß, 2000. Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 20. Jg. Nr. 1 S.1-60, Hildesheim.

Nutzungswandel in den letzten 120 Jahren ausgegangen werden, wodurch sich die Bedeutung des Plangebiets bezüglich der Historischen Kontinuität verringert. Das Plangebiet wird zudem als frei von Bebauungen dargestellt, wodurch es durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 54 zum Bruch der historischen Landnutzung kommt.

Die Vielfalt als Faktor der Bewertung des Landschaftsbildes wird durch die Realisierung der vorliegenden Planung erhöht. An Stelle der landwirtschaftlichen Grünlandfläche tritt eine Wohnbebauung mit Hausgärten und Zierbepflanzungen. Die im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 54 zu entwickelnden *Strauch-Baumhecken (HFM)* stellen Bereiche erhöhter faunistischen Vielfalt dar. Ein jahreszeitlicher Wechsel ist durch den Laubfall der Gehölze zukünftig beobachtbar. Naturraumtypische Arten sind im Plangebiet vertreten, weisen jedoch nicht ihre natürliche Vielfalt bzw. ein natürliches Artenspektrum auf. Die Vielfalt und das Artenspektrum wird sich auf den Flächen der erfolgenden Wohnbebauung verringern, jedoch in den Bereichen der *Strauch-Baumhecken (HFM)* erhöhen.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung wird sich die Vielfalt an Landschaftselementen leicht erhöhen, wobei diese jedoch eine stark anthropogene Ausprägung besitzen werden.

⇒ Zusammenfassend und unter Berücksichtigung der Faktoren Natürlichkeit, Historische Kontinuität und Vielfalt wird dem Landschaftsbild als Schutzgut vor und nach Umsetzung des Planvorhabens eine *geringe Bedeutung* (Wertstufe 1) zugewiesen.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt des Plangebiets wird durch dessen Nutzung als Grünland bestimmt. Die Fläche wird vergleichsweise extensiv bewirtschaftet, wodurch typische Grünlandarten einwandern und sich etablieren können.

Die Biologische Vielfalt wird durch die Umsetzung der Planung geringfügig durch die Anlage von Hausgärten und Zierbepflanzungen in den unversiegelten Bereichen des Plangebiets erhöht. Zudem ist auf den zu entwickelnden *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* von einer steigenden biologischen Vielfalt auszugehen. Die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 54 zu entwickelnden *Strauch-Baumhecken (HFM)*, tragen zu der biologischen Vielfalt des Plangebiets bei. Sie bieten einen Lebensraum für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten.

⇒ Zusammenfassend ist der Biologischen Vielfalt als Schutzgut vor der Durchführung der Baumaßnahmen eine *allgemeine Bedeutung* (Wertstufe 2) zuzumessen.

⇒ Durch die Anlage zweier *Strauch-Baumhecken (HFM)* sowie der erfolgenden Bepflanzung der Hausgärten kann dem Plangebiet auch nach der Realisierung des Planvorhabens in der Summe eine *allgemeine Bedeutung* (Wertstufe 2) zugestanden werden.

⇒ Die zukünftig versiegelten Bereiche besitzen nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 54 nur noch eine *geringe Bedeutung* (Wertstufe 1).

Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter bekannt.

⇒ Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 54 keine Sonstigen Sach- und Kulturgüter festzustellen sein, bleibt dieses Schutzgut auch zukünftig *ohne Belang*.

Schutzgut Schutzgebiete und -objekte

Für den Geltungsbereich des Plangebiets ist das Vorhandensein von Schutzgebieten und / oder -objekten nicht bekannt.

⇒ Schutzgebiete und -objekte bleiben daher in der weiteren Betrachtung *ohne Belang*, da eine zukünftige Änderung des jetzigen Zustands als unwahrscheinlich erscheint.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine atypischen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander bekannt oder im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 54 „Zum Birkenhof“ erwartbar.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung *ohne Belang*, da eine zukünftige Änderung des jetzigen Zustands als nicht anzunehmen zu betrachten ist.

Besonderer Artenschutz

Bedingt durch den Baumbestand der außerhalb des Plangebiets stockenden Einzelbäume kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden, ist jedoch aufgrund des bereits bestehenden anthropogen verursachten Störungsdrucks als sehr unwahrscheinlich zu bewerten. Die *Strauch- Baumhecken (HFM)* auf den im Bebauungsplan festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* bietet Heckenbrütern sowie anderen typischen Siedlungsarten ein potentielles Habitat. Die Struktur der am Rand des Bebauungsplanes Nr. 54 durch Maßnahmen im Wurzelbereich geschützten Einzelbäume stellt zudem für Vögel, Fledermäuse und einer Vielzahl von Spinnen und Insekten einen attraktiven Lebensraum dar. Insgesamt ergibt sich ein stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, welches die Lage des Plangebiets am Ortsrand, die eingeschränkte biologische Vielfalt sowie die durch die anthropogene Nutzung gegebene hohe Störungsfrequenz, widerspiegelt.

Die im Plangebiet stockende Birke besitzt aufgrund ihres geringen Alters und dem baumartbedingten Habitus keine Bedeutung als Brut- oder Nistplatz.

Verbotstatbestände können somit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter erleiden, mit Ausnahme der Schutzgüter Fläche und Boden, durch die vorliegende Planung voraussichtlich keinen Werteverlust bezüglich ihrer Bedeutung für Natur und Umwelt. Auf zwei *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (ca. 551 m²) wird der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickelt, welche der biologischen Vielfalt sowie dem Tier- und Pflanzenbestand des Plangebiets zuträglich ist.

Die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* werden durch die im Bebauungsplan Nr. 54 ermöglichten Flächenversiegelungen tangiert und erfahren in den betroffenen Bereichen einen Wertverlust von einer *allgemeinen Bedeutung* (Wertstufe 2) hin zu einer *geringen Bedeutung* (Wertstufe 1). Für das Schutzgut Boden errechnet sich ein theoretischer Kompensationsflächenbedarf von **4.712 m²**. Das Schutzgut Fläche kann zusammen mit dem Schutzgut Boden kompensiert werden, wodurch sich kein zusätzlicher (theoretischer) Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Fläche ergibt. Durch die vorliegende Planung wird ein Boden, für welchen gemäß § 1 BBodSchG Eingriffe möglichst vermieden werden sollen, beeinträchtigt. Dies wird durch einen Kompensationsfaktor von 1: 1 während der Ermittlung des theoretischen Kompensationsflächenbedarfs berücksichtigt.

Die Kronentraufbereiche dreier außerhalb des Plangebiets stockender Einzelbäume werden durch im Bebauungsplan Nr. 54 „Zum Birkenhof“ getroffene textliche Festsetzungen durch zwei Flächen mit *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* vor Versiegelungen geschützt, wobei auch Aufschüttungen > 20 cm untersagt werden.

Das Vorkommen von besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten ist im Plangebiet aufgrund der vorkommenden Biotoptypen, des bereits bestehenden menschlichen Störungsdrucks und der Ortsrandlage des Plangebiets als unwahrscheinlich einzustufen.

Erhebliche nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden ist gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* gelten.

Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

8.2 Wasserwirtschaft

Für den Bereich des Plangebietes liegt eine Bodenuntersuchung⁶ (siehe Anlage) vor, die belegt, dass die Böden im Plangebiet nicht ausreichend sickerfähig sind. Es ist daher vorgesehen, das auf den privaten Grundstücksflächen sowie auf der neu zu bauenden Stichstraße anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal in einen geplanten Rückhaltegraben einzuleiten, der parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Plangebietes angelegt werden soll. Das Niederschlagswasser soll hier gesammelt und anschließend gedrosselt über einen ebenfalls neuen Graben parallel zur südlichen Grenze des Flurstückes 195/24 in Richtung des im Bereich der Straße Zum Wasserwerk vorhandenen Grabens geleitet werden. Anschließend erfolgt eine Ableitung in den Vorfluter. Die dafür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden auf der nachfolgenden Planungsebene erwirkt. Die für die Neuanlage von Gräben notwendigen Flächen werden von dem Investor erworben und für die Beseitigung des Niederschlagswassers zur Verfügung gestellt.

Eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung kann somit sichergestellt werden.

8.3 Verkehr

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, ist die Annahme, dass überwiegend Einfamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass im Bereich des Plangebietes bis zu 10 Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten (WE) entstehen werden. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 41 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff⁷ in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 142 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine Lage in der Nähe des Ortskerns sowie dem Bahnhof Oldenburg und der Annahme, dass viele Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 75 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 89 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten) sowie ein LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 100 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzensituation im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 8 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlüssigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Eine Überlastung der Bahnhofstraße ist ebenfalls nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren

⁶ Bauvorhaben Neubaugebiet Hambergen, Zum Birkenhof -Planstraße-, Baugrunduntersuchungen (Worpsweder Baugrundgesellschaft für Bodenuntersuchungen mbH, Worpswede, Stand: 03.02.2020)

⁷ Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de

tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen würde.

8.4 Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Immissionsquellen bekannt, die einer wohnbaulichen Nutzung entgegenstehen könnten oder aktive oder passive Schutzmaßnahmen erfordern würden.

8.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern angeschlossen.

8.6 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Belange werden insofern berührt, als dass bisher als Grünland genutzte Flächen beansprucht werden. Aufgrund der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer sind Konflikte durch die Bodennutzung nicht zu erwarten. Die verbleibenden Flächen der Flurstücke, die durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht überplant werden, können weiterhin über die Straße Am Wasserwerk oder die Straße Zum Birkenhof für eine Bewirtschaftung erreicht werden.

Die Belange der Landwirtschaft stehen der Planung somit nicht entgegenstehen.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 79 NBauO dar, die geahndet werden kann.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Hambergen
ausgearbeitet:

Bremen, den 27.08.2020

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Hambergen, den

.....
(Brauns)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis
..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Hambergen, den

.....
(Brauns)
Bürgermeister

Anlage I: Bauvorhaben Neubaugebiet Hambergen, Zum Birkenhof -Planstraße-, Bau-
grunduntersuchungen (Worpsweder Baugrundgesellschaft für Bodenuntersuchungen mbH,
Worpswede, Stand: 03.02.2020)

Anlage II: Kurzerläuterung, Erschließung B-Plan 54 „Zum Birkenhof“ in der Gemeinde Hambergen (Schott + Schlichting, Hambergen, Stand: 08.09.2020)